ACTUALITÉS HABITATION

RMR de Saguenay

Société canadienne d'hypothèques et de logement

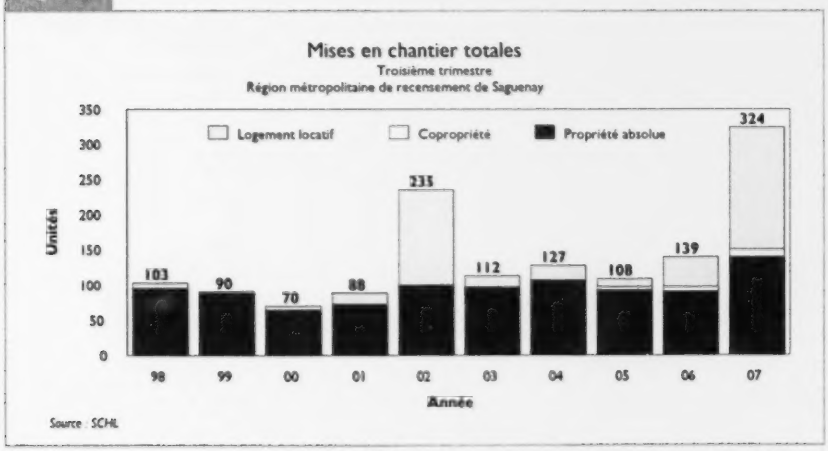
Date de diffusion : quatrième trimestre de 2007

Saguenay : la vitalité de la construction résidentielle se poursuit au troisième trimestre

Les derniers résultats publiés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) révèlent que la construction résidentielle est demeurée très vigoureuse au troisième trimestre de 2007 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. En effet, 324 logements ont été mis en chantier entre juillet et septembre, ce qui représente une augmentation de 133 % par rapport à la même période en 2006 (139).

Contrairement à ce qui s'est passé pendant les deux premiers trimestres de l'année, l'activité a été importante pour tous les types d'habitations au troisième trimestre, soit les habitations en propriété absolue[1] (+54 %), les copropriétés (+57 %) et les logements locatifs (+314 %). Une forte progression des mises en chantier de logements

Figure 1



[1] On entend par « habitations en propriété absolue » les logements dont le propriétaire détient également le titre de propriété du terrain (maisons individuelles, jumelées ou en rangée et duplex).

Table des matières

1 Saguenay : la vitalité de la construction résidentielle se poursuit au troisième trimestre

2 L'offre limitée demeure la principale caractéristique du marché de la revente au troisième trimestre

4 Carte - RMR de Saguenay

21 Méthodes d'enquêtes

21 Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

locatifs était prévue en 2007, par suite de l'annonce de plusieurs projets d'envergure faite en 2006. La progression attendue a débuté au troisième trimestre, et on prévoit qu'elle se poursuivra jusqu'à la fin de l'année, notamment en raison de l'agrandissement d'une résidence destinée aux aînés dans l'arrondissement de Chicoutimi.

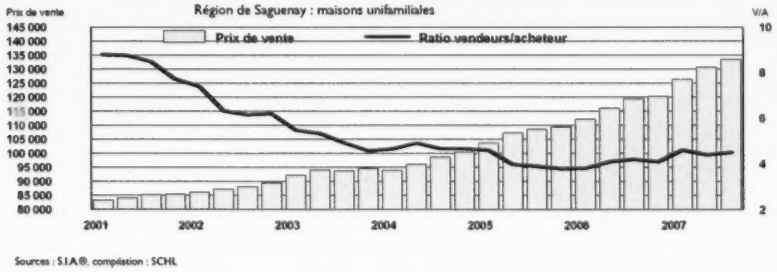
Au troisième trimestre, 139 mises en chantier d'habitation en propriété absolue ont été dénombrées, soit 54 % de plus qu'à cette période en 2006 et il faut remonter en 1991 pour trouver une meilleure performance à ce trimestre. Le faible nombre de propriétés existantes à vendre et les taux hypothécaires avantageux continuent d'alimenter la demande d'habitations neuves en propriété absolue dans la RMR de Saguenay.

Le haut niveau d'activité depuis le début de l'année porte le nombre total de mises en chantier à 556, soit 61 % de plus qu'au cours des neuf premiers mois de 2006. Au Lac-Saint-Jean, les résultats varient d'un centre urbain à l'autre depuis le début de l'année. Ainsi, on a noté une progression des mises en chantier à Roberval (+100 %) et à Saint-Félicien (+167 %) mais des baisses ont été observées à Alma (-28 %) et à Dolbeau (-73 %).

Dans l'ensemble des centres urbains du Québec comptant 10 000 habitants et plus, 31 531 mises en chantier ont été dénombrées entre janvier et septembre 2007, ce qui correspond à une hausse de 15 % par rapport à la même période en 2006. C'est la RMR de Saguenay qui a enregistré la plus forte progression (+61 %). Elle est suivie de la région de Gatineau (+29 %), puis des RMR de Montréal, de Trois-Rivières et de Québec, lesquelles ont connu des hausses respectives de 17 %, de 2 % et de 1 %. Seule la RMR de Sherbrooke a affiché une baisse par rapport à 2006 (-13 %).

Figure 2

Évolution du marché de la revente



Sources : S.I.A.®, compilation : SCHL

L'offre limitée demeure la principale caractéristique du marché de la revente au troisième trimestre

Selon les plus récentes données du Service inter-agences (S.I.A.®), le marché de la revente continue à faire preuve de dynamisme dans la région de Saguenay[2], malgré un léger repli de la demande au troisième trimestre. En effet, 255 transactions ont été conclues au cours des mois de juillet à septembre, soit 3 % de moins que durant la même période en 2006. Toutefois, le nombre des ventes enregistrées de janvier à septembre (1 041) demeure inégalé jusqu'à présent, et un nouveau record pourrait être atteint en 2007.

Pour ce qui est de l'offre, le nombre d'habitations existantes à vendre reste limité, puisque 423 propriétés seulement sont inscrites au réseau S.I.A.®. Et comme la loi de l'offre et de la demande l'indique, un déséquilibre entre ces deux éléments aura un impact direct sur les prix. C'est exactement ce que l'on observe sur le marché de la revente dans la région de Saguenay, et cette réalité ne date pas d'hier. Le ratio vendeurs/acheteur (ratio v/a), qui indique le rapport de force entre ces derniers, se situe sous le niveau d'équilibre[3] depuis le quatrième trimestre de 2001. Au troisième trimestre, le ratio v/a s'est établi à 4,5, ce qui signifie que les vendeurs sont avantagés lors des négociations. Résultat : le prix S.I.A.® moyen des propriétés unifamiliales[4] a atteint 133 339 $, en hausse de 12 %

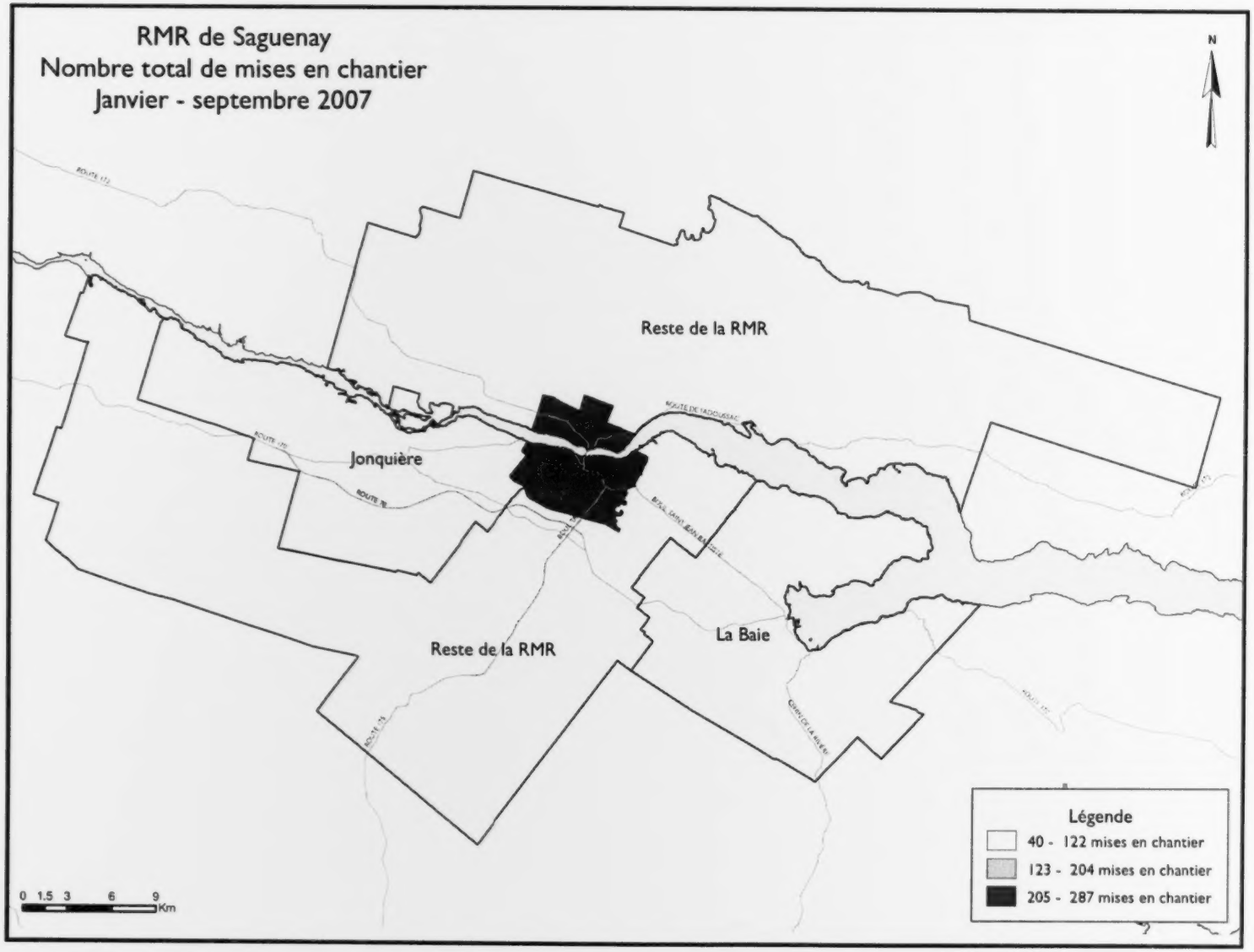
[2] En ce qui concerne le marché de la revente, la région de Saguenay comprend la RMR de Saguenay, à laquelle nous ajoutons les municipalités de Saint-Ambroise, Saint-David-de-Falardeau, Valin, Sainte-Rose-du-Nord et Saint-Charles.

[3] On considère que le marché de la revente est équilibré lorsque le ration v/a se situe entre 8 et 10. En dessous de 8, il s'agit d'un marché favorisant les vendeurs et, au-dessus de 10, d'un marché favorable aux acheteurs.

[4] Les maisons unifamiliales regroupent les maisons individuelles, jumelées et en rangée.

par rapport à la même période en 2006. Rappelons que le prix des maisons unifamiliales a progressé respec-tivement de 6 %, de 9 % et de 10 % en 2004, 2005 et 2006.

Si l'on examine la situation par secteur géographique, on constate que l'augmentation des prix a été particulièrement forte au troisième trimestre, dans les zones périphériques (+19 %). Les villes de Chicoutimi et de La Baie ont connu une hausse identique de 12 %, mais la progression a été moins importante à Jonquière (+7 %). Le niveau avantageux des taux hypothécaires, la diversité accrue des produits financiers et la bonne performance du marché du travail sont les facteurs qui soutiennent ce marché.


RMR de Saguenay
Nombre total de mises en chantier
Janvier - septembre 2007
N
Reste de la RMR
Jonquière
La Baie
Reste de la RMR
Légende
40 - 122 mises en chantier
123 - 204 mises en chantier
205 - 287 mises en chantier
0 1.5 3 6 9
Km

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant ou zéro
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Saguenay
Troisième trimestre 2007

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T3 2007	115	0	24	0	0	11	0	118	324
T3 2006	78	6	6	0	0	7	0	42	139
Variation en %	47,4	-100,0	**	s.o.	s.o.	57,1	s.o.	181,0	133,1
Cumul 2007	283	4	37	0	0	24	0	152	556
Cumul 2006	208	14	23	0	0	13	0	88	346
Variation en %	36,1	-71,4	60,9	s.o.	s.o.	84,6	s.o.	72,7	60,7
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T3 2007	130	0	30	0	0	15	0	150	381
T3 2006	72	6	8	0	0	7	0	20	113
Variation en %	80,6	-100,0	**	s.o.	s.o.	114,3	s.o.	**	**
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T3 2007	129	0	6	0	0	7	0	41	183
T3 2006	94	2	13	0	0	6	0	109	224
Variation en %	37,2	-100,0	-53,8	s.o.	s.o.	16,7	s.o.	-62,4	-18,3
Cumul 2007	217	12	14	0	0	18	6	65	332
Cumul 2006	192	10	25	0	0	11	0	156	394
Variation en %	13,0	20,0	-44,0	s.o.	s.o.	63,6	s.o.	-58,3	-15,7
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T3 2007	0	1	2	0	0	2	0	27	32
T3 2006	0	1	0	0	0	3	0	37	41
Variation en %	s.o.	0,0	s.o.	s.o.	s.o.	-33,3	s.o.	-27,0	-22,0
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T3 2007	129	0	6	0	1	3	0	41	180
T3 2006	94	4	13	0	0	3	0	60	174
Variation en %	37,2	-100,0	-53,8	s.o.	s.o.	0,0	s.o.	-31,7	3,4
Cumul 2007	217	12	14	0	1	14	5	75	338
Cumul 2006	192	9	25	0	0	8	0	99	333
Variation en %	13,0	33,3	-44,0	s.o.	s.o.	75,0	s.o.	-24,2	1,5

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Troisième trimestre 2007

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Chicoutimi									
T3 2007	27	0	18	0	0	11	0	106	218
T3 2006	13	4	2	0	0	7	0	6	32
Jonquière									
T3 2007	31	0	2	0	0	0	0	12	45
T3 2006	22	0	0	0	0	0	0	16	38
La Baie									
T3 2007	11	0	2	0	0	0	0	0	13
T3 2006	11	2	4	0	0	0	0	20	37
Reste de la RMR									
T3 2007	46	0	2	0	0	0	0	0	48
T3 2006	32	0	0	0	0	0	0	0	32
Saguenay (RMR)									
T3 2007	115	0	24	0	0	11	0	118	324
T3 2006	78	6	6	0	0	7	0	42	139
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Chicoutimi									
T3 2007	28	0	24	0	0	15	0	106	229
T3 2006	10	4	4	0	0	7	0	4	29
Jonquière									
T3 2007	27	0	2	0	0	0	0	44	73
T3 2006	16	0	2	0	0	0	0	16	34
La Baie									
T3 2007	14	0	2	0	0	0	0	0	16
T3 2006	12	2	2	0	0	0	0	0	16
Reste de la RMR									
T3 2007	61	0	2	0	0	0	0	0	63
T3 2006	34	0	0	0	0	0	0	0	34
Saguenay (RMR)									
T3 2007	130	0	30	0	0	15	0	150	381
T3 2006	72	6	8	0	0	7	0	20	113

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Troisième trimestre 2007

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Chicoutimi									
T3 2007	21	0	2	0	0	7	0	20	50
T3 2006	16	0	6	0	0	6	0	22	50
Jonquière									
T3 2007	43	0	4	0	0	0	0	7	54
T3 2006	23	0	3	0	0	0	0	67	93
La Baie									
T3 2007	15	0	0	0	0	0	0	14	29
T3 2006	17	0	4	0	0	0	0	20	41
Reste de la RMR									
T3 2007	50	0	0	0	0	0	0	0	50
T3 2006	38	2	0	0	0	0	0	0	40
Saguenay (RMR)									
T3 2007	129	0	6	0	0	7	0	41	183
T3 2006	94	2	13	0	0	6	0	109	224
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Chicoutimi									
T3 2007	0	0	2	0	0	2	0	1	5
T3 2006	0	0	0	0	0	3	0	1	4
Jonquière									
T3 2007	0	0	0	0	0	0	0	25	25
T3 2006	0	0	0	0	0	0	0	36	36
La Baie									
T3 2007	0	0	0	0	0	0	0	1	1
T3 2006	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reste de la RMR									
T3 2007	0	1	0	0	0	0	0	0	1
T3 2006	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Saguenay (RMR)									
T3 2007	0	1	2	0	0	2	0	27	32
T3 2006	0	1	0	0	0	3	0	37	41

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché Troisième trimestre 2007									
	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Chicoutimi									
T3 2007	21	0	2	0	0	3	0	19	45
T3 2006	16	2	6	0	0	3	0	22	49
Jonquière									
T3 2007	43	0	4	0	1	0	0	9	57
T3 2006	23	0	3	0	0	0	0	37	63
La Baie									
T3 2007	15	0	0	0	0	0	0	13	28
T3 2006	17	1	4	0	0	0	0	1	23
Reste de la RMR									
T3 2007	50	0	0	0	0	0	0	0	50
T3 2006	38	1	0	0	0	0	0	0	39
Saguenay (RMR)									
T3 2007	129	0	6	0	1	3	0	41	180
T3 2006	94	4	13	0	0	3	0	60	174

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités Troisieme trimestre 2007											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T3 2007	T3 2006	T3 2007	T3 2006	T3 2007	T3 2006	T3 2007	T3 2006	T3 2007	T3 2006	Variation en %
Chicoutimi	27	13	0	4	6	0	185	15	218	32	**
Jonquière	31	22	0	0	0	0	14	16	45	38	18,4
La Baie	11	11	0	2	0	0	2	24	13	37	-64,9
Reste de la RMR	46	32	0	0	0	0	2	0	48	32	50,0
Saguenay (RMR)	115	78	0	6	6	0	203	55	324	139	133,1

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités Janvier - septembre 2007											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Variation en %
Chicoutimi	55	40	2	8	9	0	221	53	287	101	184,2
Jonquière	83	52	0	0	0	3	21	37	104	92	13,0
La Baie	34	32	0	4	0	0	16	29	50	65	-23,1
Reste de la RMR	111	84	2	2	0	0	2	2	115	88	30,7
Saguenay (RMR)	283	208	4	14	9	3	260	121	556	346	60,7

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.2 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Troisieme trimestre 2007

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T3 2007	T3 2006	T3 2007	T3 2006	T3 2007	T3 2006	T3 2007	T3 2006
Chicoutimi	6	0	0	0	23	9	106	6
Jonquière	0	0	0	0	2	0	12	16
La Baie	0	0	0	0	2	4	0	20
Reste de la RMR	0	0	0	0	2	0	0	0
Saguenay (RMR)	6	0	0	0	29	13	118	42

Tableau 2.3 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - septembre 2007

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006
Chicoutimi	9	0	0	0	39	23	126	30
Jonquière	0	3	0	0	9	2	12	35
La Baie	0	0	0	0	2	6	14	23
Reste de la RMR	0	0	0	0	2	2	0	0
Saguenay (RMR)	9	3	0	0	52	33	152	88

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.4 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé Troisieme trimestre 2007								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T3 2007	T3 2006	T3 2007	T3 2006	T3 2007	T3 2006	T3 2007	T3 2006
Chicoutimi	45	19	11	7	106	6	218	32
Jonquière	33	22	0	0	12	16	45	38
La Baie	13	17	0	0	0	20	13	37
Reste de la RMR	48	32	0	0	0	0	48	32
Saguenay (RMR)	139	90	11	7	118	42	324	139

Tableau 2.5 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé Janvier - septembre 2007								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006
Chicoutimi	84	58	21	13	126	30	287	101
Jonquière	89	57	3	0	12	35	104	92
La Baie	36	42	0	0	14	23	50	65
Reste de la RMR	115	88	0	0	0	0	115	88
Saguenay (RMR)	324	245	24	13	152	88	556	346

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Troisieme trimestre 2007											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T3 2007	T3 2006	T3 2007	T3 2006	T3 2007	T3 2006	T3 2007	T3 2006	T3 2007	T3 2006	Variation en %
Chicoutimi	21	16	0	0	0	0	29	34	50	50	0,0
Jonquière	43	23	0	0	0	3	11	67	54	93	-41,9
La Baie	15	17	0	0	0	0	14	24	29	41	-29,3
Reste de la RMR	50	38	0	2	0	0	0	0	50	40	25,0
Saguenay (RMR)	129	94	0	2	0	3	54	125	183	224	-18,3

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Janvier - septembre 2007											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Variation en %
Chicoutimi	39	41	8	6	0	0	42	55	89	102	-12,7
Jonquière	66	54	0	0	6	9	39	99	111	162	-31,5
La Baie	29	26	2	2	0	0	16	27	47	55	-14,5
Reste de la RMR	83	71	2	2	0	0	0	2	85	75	13,3
Saguenay (RMR)	217	192	12	10	6	9	97	183	332	394	-15,7

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.2 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Troisieme trimestre 2007

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T3 2007	T3 2006	T3 2007	T3 2006	T3 2007	T3 2006	T3 2007	T3 2006
Chicoutimi	0	0	0	0	9	12	20	22
Jonquière	0	3	0	0	4	0	7	67
La Baie	0	0	0	0	0	4	14	20
Reste de la RMR	0	0	0	0	0	0	0	0
Saguenay (RMR)	0	3	0	0	13	16	41	109

Tableau 3.3 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - septembre 2007

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006
Chicoutimi	0	0	0	0	18	21	24	34
Jonquière	0	9	6	0	12	0	27	99
La Baie	0	0	0	0	2	4	14	23
Reste de la RMR	0	0	0	0	0	2	0	0
Saguenay (RMR)	0	9	6	0	32	27	65	156

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.4 : Logements achevés par sous-marché et marché visé Troisieme trimestre 2007								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T3 2007	T3 2006	T3 2007	T3 2006	T3 2007	T3 2006	T3 2007	T3 2006
Chicoutimi	23	22	7	6	20	22	50	50
Jonquière	47	26	0	0	7	67	54	93
La Baie	15	21	0	0	14	20	29	41
Reste de la RMR	50	40	0	0	0	0	50	40
Saguenay (RMR)	135	109	7	6	41	109	183	224

Tableau 3.5 : Logements achevés par sous-marché et marché visé Janvier - septembre 2007								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006
Chicoutimi	55	57	10	11	24	34	89	102
Jonquière	70	63	8	0	33	99	111	162
La Baie	33	32	0	0	14	23	47	55
Reste de la RMR	85	75	0	0	0	0	85	75
Saguenay (RMR)	243	227	18	11	71	156	332	394

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Troisième trimestre 2007

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 200 000 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 349 999 $		350 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Chicoutimi													
T3 2007	15	71,4	4	19,0	1	4,8	1	4,8	0	0,0	21	175 000	184 762
T3 2006	15	93,8	0	0,0	1	6,3	0	0,0	0	0,0	16	150 000	160 625
Cumul 2007	25	64,1	10	25,6	2	5,1	2	5,1	0	0,0	39	175 000	185 436
Cumul 2006	37	90,2	2	4,9	2	4,9	0	0,0	0	0,0	41	150 000	158 415
Jonquière													
T3 2007	29	67,4	12	27,9	1	2,3	1	2,3	0	0,0	43	175 000	177 558
T3 2006	19	82,6	4	17,4	0	0,0	0	0,0	0	0,0	23	140 000	153 478
Cumul 2007	49	74,2	14	21,2	1	1,5	2	3,0	0	0,0	66	155 000	169 394
Cumul 2006	46	85,2	7	13,0	1	1,9	0	0,0	0	0,0	54	135 000	148 611
La Baie													
T3 2007	13	86,7	2	13,3	0	0,0	0	0,0	0	0,0	15	170 000	164 333
T3 2006	16	94,1	0	0,0	1	5,9	0	0,0	0	0,0	17	170 000	163 059
Cumul 2007	23	79,3	5	17,2	1	3,4	0	0,0	0	0,0	29	170 000	168 448
Cumul 2006	24	92,3	1	3,8	1	3,8	0	0,0	0	0,0	26	162 500	160 538
Reste de la RMR													
T3 2007	37	74,0	9	18,0	3	6,0	1	2,0	0	0,0	50	152 500	166 900
T3 2006	31	81,6	6	15,8	1	2,6	0	0,0	0	0,0	38	145 000	158 105
Cumul 2007	62	74,7	16	19,3	3	3,6	2	2,4	0	0,0	83	160 000	165 554
Cumul 2006	61	85,9	9	12,7	1	1,4	0	0,0	0	0,0	71	140 000	153 352
Saguenay (RMR)													
T3 2007	94	72,9	27	20,9	5	3,9	3	2,3	0	0,0	129	170 000	173 062
T3 2006	81	86,2	10	10,6	3	3,2	0	0,0	0	0,0	94	150 000	158 298
Cumul 2007	159	73,3	45	20,7	7	3,2	6	2,8	0	0,0	217	165 000	170 682
Cumul 2006	168	87,5	19	9,9	5	2,6	0	0,0	0	0,0	192	145 000	154 073

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 4.1 : Prix moyen ($) des logements individuels écoulés
Troisième trimestre 2007

Sous-marché	T3 2007	T3 2006	Variation en %	Cumul 2007	Cumul 2006	Variation en %
Chicoutimi	184 762	160 625	15,0	185 436	158 415	17,1
Jonquière	177 558	153 478	15,7	169 394	148 611	14,0
La Baie	164 333	163 059	0,8	168 448	160 538	4,9
Reste de la RMR	166 900	158 105	5,6	165 554	153 352	8,0
Saguenay (RMR)	173 062	158 298	9,3	170 682	154 073	10,8

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, Saguenay (maisons unifamiliales*)

	Nombre de ventes	Variation en %, d'une année à l'autre	Nombre d'inscriptions courantes*	Variation en %, d'une année à l'autre	Prix moyen ($) en DD	Variation en %, d'une année à l'autre	Nombre de vendeurs par acheteur
Zone 1 - Grand Chicoutimi							
T3 2007	98	-7,5	131	-17,1	144 049	11,9	4,0
T3 2006	106	11,6	158	16,2	128 784	8,8	3,9
Zone 2 - Grand Jonquière							
T3 2007	71	-7,8	133	20,9	125 980	7,4	3,7
T3 2006	77	-7,2	110	7,8	117 248	12,0	3,4
Zone 3 - La Baie							
T3 2007	37	37,0	48	-4,0	122 664	12,4	4,3
T3 2006	27	-30,8	50	16,3	109 160	15,1	4,0
Zone 4 - La Périphérie Urbaine							
T3 2007	49	-9,3	111	0,9	132 352	19,4	6,8
T3 2006	54	12,5	110	-0,9	110 824	4,4	6,4
Saguenay (RMR)							
T3 2007	255	-3,4	423	-1,2	133 339	11,7	4,5
T3 2006	264	-0,4	428	9,2	119 362	10,0	4,2

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

* Logements individuels, logements jumelés et logements en rangée

Nota : En ce qui concerne le marché de la revente, la région de Saguenay comprend la RMR de Saguenay, à laquelle nous ajoutons les municipalités de Saint-Ambroise, de Saint-David-de-Falardeau, de Valin, de Sainte-Rose-du-Nord et de Saint-Charles.

Source : Chambre immobilière du Saguenay–Lac-Saint-Jean

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Troisième trimestre 2007

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Saguenay, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de Saguenay			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2006	Janvier	658	5,80	6,30	143,8	108,1	70,7	8,5	61,1	665
	Février	667	5,85	6,45	144,9	108,0	72,0	7,7	61,8	652
	Mars	667	6,05	6,45	145,1	108,4	72,7	8,0	62,5	651
	Avril	685	6,25	6,75	146,3	109,1	72,8	8,7	63,1	658
	Mai	685	6,25	6,75	146,9	109,3	72,2	9,1	63,0	671
	Juin	697	6,60	6,95	147,2	109,1	72,2	9,0	62,9	674
	Juillet	697	6,60	6,95	147,2	109,2	71,3	9,3	62,4	672
	Août	691	6,40	6,85	147,9	109,2	70,6	9,4	61,8	677
	Septembre	682	6,40	6,70	148,1	108,4	69,0	9,6	60,6	676
	Octobre	688	6,40	6,80	148,5	108,4	68,3	8,8	59,4	683
	Novembre	673	6,40	6,55	149,2	108,6	67,8	8,7	59,0	686
	Décembre	667	6,30	6,45	149,2	108,7	67,9	8,9	59,0	688
2007	Janvier	679	6,50	6,65	149,9	108,8	68	9,4	59,4	687
	Février	679	6,50	6,65	151,7	109,6	68,2	9,8	60,0	683
	Mars	669	6,40	6,49	151,9	110,4	68,8	10,2	60,9	683
	Avril	678	6,60	6,64	151,9	110,6	69,8	10,0	61,8	682
	Mai	709	6,85	7,14	152,5	111,1	70,6	9,7	62,1	682
	Juin	715	7,05	7,24	152,7	110,7	71,4	9,0	62,5	679
	Juillet	715	7,05	7,24	152,7	110,6	72,2	8,5	62,8	682
	Août	715	7,05	7,24	154,3	110,1	71,4	8,2	62,0	690
	Septembre	712	7,05	7,19		110,5	70,4	8,5	61,3	697
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (S.I.A.®), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2001). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2001, de Statistique Canada.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres* Abonnement

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Abonnement
  - *Statistiques sur le marché locatif* Abonnement
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Abonnement

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Abonnement
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Abonnement

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Détails
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64213_2007_Q04